



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU  
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Laura Nygren

KIINTEISTÖN JA ASUNTO-  
OSAKKEEN REALISOINTI –  
PEREHDYTYSKANSIO UUELLE  
PERINTÄSIHTEERILLE

Liiketalous  
2020

## TIIVISTELMÄ

Tekijä	Laura Nygren
Opinnäytetyön nimi	Kiinteistön ja asunto-osakkeen realisointi – perehdytyskansio uudelle perintäsihteerille
Vuosi	2020
Kieli	suomi
Sivumäärä	35
Ohjaaja	Marika Teirfolk-Naarmala

---

Tämä opinnäytetyö käsittelee ulosottoteitse tapahtuvaa kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden realisointiprosessia ulosoton perintäsihteerin näkökulmasta. Aihe on rajattu irtaimen omaisuuden osalta ainoastaan asunto-osakkeiden realisointiin, sillä ne ovat irtaimen omaisuuden realisoinneista laaja-alaisimpia sekä monivaiheisia. Tutkimuksen on tarkoitus toimia tiiviinä tietopakettina uusille perintäsihteeille, ja muistin virkistykseenä jo perintäsihteerinä toimiville. Opinnäytetyö on kirjoitettu sellaiseen muotoon, että kuka tahansa voi sen lukea ja saada käsityksen siitä, miten omaisuuden muuttaminen rahaksi ulosottoteitse tapahtuu.

Opinnäytetyö on työelämälähtöinen laadullinen toiminnallinen tutkimus, jonka aineistona käytettiin ulosottokaarta sekä muuta voimassa olevaa lainsäädäntöä, oikeuskirjallisuutta sekä suorittamaani havainnointia työskennellessäni perintäsihteerinä. Tutkimuksen teoriaosuudessa selitetään mitä ulosotto on, millainen on ulosottoa koskeva lainsäädäntö. Teoriaosa sisältää myös kuvauksen ulosoton organisaatiosta sekä 1.12.2020 voimaan astuvan ulosoton rakenneuudistuksen tuomista muutoksista ulosoton organisaatioon.

Tutkimuksen lopputuloksena syntyi opas, joka sisältää ulosottomyynnin prosessikuvauksen sitä hoitavan perintäsihteerin näkökulmasta. Oppaassa käydään läpi myynnin eri vaiheissa laadittavat asiakirjat sekä muut työtehtävät. Myyntiprosessi on jaettu myynnin alkutoimiin, itse myyntiin sekä myynnin lopputoimiin.

## ABSTRACT

Author	Laura Nygren
Title	Realization of real estate and shares in a housing company – orientation cover for new a collection secretary
Year	2020
Language	Finnish
Pages	35
Name of Supervisor	Marika Terifolk-Naarmala

---

This thesis deals with the process of realization of real estate and shares in a housing company from enforcement collection secretary's point of view. As far as personal estate is concerned, the subject is restricted to the realization of shares in a housing company, which are the most extensive and complex of personal estate sales. The study is intended to serve as a compact information package for the new collection secretaries and as review material for those who already are working as collection secretaries. The thesis is written in such a way that anyone can read it and get an idea of how to turn a property into money by enforcement.

The thesis is a work-based, qualitative functional research, which is based on the Enforcement Code and other applicable legislation, legal literature and my observations while working as a collection secretary. The theoretical part of the study explains what enforcement is and what kind of enforcement legislation there is. The theoretical study also contains a description of the organization of the enforcement and the changes in the organization of enforcement that will take effect on 1.12.2020.

The result of the study was a guidebook that includes a process description of the enforcement sale from the point of view of the collection secretary. The guide covers the documents to be prepared at the various stages of the sale, as well as other work tasks that need to be carried out. The sales process was divided into initial actions, sales and final tasks.

# SISÄLLYS

## TIIVISTELMÄ

## ABSTRACT

1	JOHDANTO .....	6
1.1	Työn lähtökohdat .....	6
1.2	Työn tavoitteet ja aiheen rajausta .....	6
2	ULOSOTTO .....	9
2.1	Ulosoton tehtävä .....	9
2.2	Ulosoton rakenneuudistus, virkanimikkeet ja työtehtävät .....	10
3	ULOSMITTAUS .....	12
3.1	Ulosmittauksen tarkoitus .....	12
3.2	Ulosmittauksen oikeusvaikutukset .....	12
3.3	Ulosmittausjärjestys .....	13
3.4	Hypoteekkiulosmittaus .....	13
4	ULOSMITATUN OMAISUUDEN REALISOINTI .....	15
4.1	Huutokauppa .....	15
4.2	Vapaa myynti .....	16
4.2.1	Ulosottomiehen toimittama vapaa myynti .....	16
4.2.2	Muu vapaa myynti .....	17
4.2.3	Yksityisen toimittama julkinen huutokauppa .....	17
5	MYNNIN VALMISTELU JA ASIANOSAISSELVITTELY .....	19
5.1	Myynnin alkutoimet ja kohdetietojen hankinta .....	19
5.2	Kirjallinen valvontamenettely .....	20
5.3	Asianosaisseskustelu .....	20
5.4	Asianosaissluettelo .....	21
5.5	Velkojen etuoikeusjärjestys .....	21
5.6	Hakijan kieltämis-oikeus ja alin hyväksyttävä tarjous .....	22
6	MYNTI .....	24
6.1	Myyntiesite ja myynti-ilmoitukset .....	24
6.2	Tarjouksen hyväksyminen .....	25

6.2.1	Uusi myyntiyritys.....	25
6.3	Myyntipäätös.....	25
6.4	Rahojen jako ja tilitys .....	26
7	LOPPUTOIMET .....	28
7.1	Lainvoimaisuuden tarkistaminen .....	28
7.2	Kauppakirja.....	28
7.3	Ilmoitus kirjaamisviranomaiselle ja siirtomerkintä .....	29
7.4	Arkistointi .....	29
8	YHTEENVETO .....	31
8.1	Tutkimustulokset.....	31
8.2	Opinnäytetyöprosessin arviointi .....	31
9	LÄHTEET .....	34

# 1 JOHDANTO

Vuoden 2019 lopussa ulosottovelallisia oli Suomessa yhteensä noin 258 000, joka on 15 prosenttia vähemmän verrattuna vuoteen 2018. Yhteensä ulosottovelallisia vuoden 2019 aikana oli 561 800 ja 303 800 velallisen ulosottoasioiden vireilläolo päättyi ennen vuoden vaihdetta. Vuoden lopussa velallisista noin 93 prosenttia oli luonnollisia henkilöitä ja keskimäärin velkaa 21 310 euroa per henkilö. Juridisten henkilöiden keskimääräinen velka oli 25 470 euroa. Vuoden 2019 lopussa avointa ulosottovelkaa oli yhteensä 5,6 miljardia euroa. (Tilastokeskus 2020.)

## 1.1 Työn lähtökohdat

Suoritin ammattiharjoittelun Keski-Pohjanmaan ja Pohjanmaan ulosottovirastossa. Harjoittelun jälkeen jatkoin siellä perintäsihteerinä työskennellen realisointien parissa. Jo harjoittelun aikana minulle selveni, että haluan tehdä opinnäytetyöni liittyen ulosottoon. Tarkemman aiheen valinta tuotti kuitenkin aluksi hankaluuksia.

Keskustelin aiheesta kollegoideni kanssa ja tulimme siihen lopputulokseen, että realisointiprosessista tarvittaisiin selkeä yleiskuvan antava yhteenveto, jota voitaisiin käyttää esimerkiksi uuden työntekijän perehdyttämiseen. Päätin tarttua tähän ideaan, sillä se hyödyttää tulevia uusia työntekijöitä ja auttaa samalla syventämään omaa ammatillista osaamistani.

## 1.2 Työn tavoitteet ja aiheen rajaus

Tutkimuksessa selvitän mitkä ovat ulosottomyyntien eri työvaiheet ja mitä ne pitävät sisällään niin kiinteän kuin irtaimen omaisuuden osalta. Irtaimen omaisuuden osalta keskityn asunto-osakkeiden realisointiin, sillä niiden myyminen on irtaimen myynneistä laaja-alaisin ja eniten toimenpiteitä vaativa prosessi.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on tuottaa helppolukuinen ja selkeän kokonaiskuvan antava opas ulosottoteitse tapahtuvasta kiinteistön tai asunto-osakkeen myynnistä realisointien parissa työskentelevälle perintäsihteerille. Oppaan tarkoitus on toimia apuna uudelle sihteerille auttaen hahmottamaan realisointiprosessia ja sen eri työvaiheita. Opas kirjoitetaan kuitenkin sellaiseen

muotoon, että kuka tahansa voi sen lukea ja saada käsityksen siitä, miten omaisuuden muuttaminen rahaksi ulosottoteitse tapahtuu.

Opinnäytetyöni keskittyy realisointiprosessiin nimenomaan toimistohenkilön näkökulmasta ja selvittää sen vaiheet alusta loppuun rajaten tutkimuksen ulkopuolelle muut realisointisihteerille kuuluvat työt kuten turvaamistoimiasiat, valitukset ja osamaksutilitykset. Vaikka toivonkin, että tutkimusta voitaisiin hyödyntää perehdyttämisessä, rajaan siitä pois teoriatiedon itse perehdyttämisprosessista ja keskityn nimenomaan ulosoton työtehtäviin.

Työni pohjautuu ulosottokaareen sekä oikeuskirjallisuuteen. Ulosottomyyneistä löytyy useita aiempia tutkimuksia ja kirjallisuutta, mutta en löytänyt yhtäkään aiemmin tehtyä toimistohenkilön näkökulmasta kirjoitettua realisointiprosessia kuvaavaa opinnäytetyötä.

Lähdekirjallisuuden sekä erinäisten säädösten lisäksi opinnäytetyöni pohjautuu saamaani tietotaitoon työskennellessäni perintäsihteerinä. Opinnäytetyötäni varten olen havainnoinut, miten perintäsihteerit Keski-Pohjanmaan ja Pohjanmaan ulosottovirastossa hoitavat realisointeihin liittyviä työtehtäviään, mitä heidän työnsä pitää sisällään, mitkä osa-alueet työssä tuottavat eniten haasteita ja mistä he kaipaisivat lisää ohjeistusta, tai millaista tietoa he olisivat kaivanneet aloittaessaan työnsä. Tämän pohjalta pyrin tuottamaan mahdollisimman käytännönläheisen, selkeän ja kattavan tietopaketin niin nykyisille kuin tulevillekin perintäsihteereille.

Tämä opinnäytetyö on työelämälähtöinen toiminnallinen tutkimus ja sen tutkimusote on laadullinen. Aineistonkeruumenetelmänä on käytetty osallistuvaa havainnointia.

Toiminnallisen opinnäytetyön tavoitteena on ohjeistaa tai järjeistää käytännön toimintaa. Tutkimuksen lopputuotos voi olla esimerkiksi perehdyttämisopas työpaikalle. Toiminnallisessa opinnäytetyössä tulee yhdistää teoriatieto käytännön osaamiseen sekä pohtia niitä kriittisesti. Tämän avulla opiskelija voi kehittää ammatillista osaamistaan sekä oman alansa tai työyhteisönsä toimintatapoja. (Vilkka & Airaksinen 2003, 9, 41-42.)

Laadullisella eli kvalitatiivisella tutkimusmenetelmällä pyritään ymmärtämään kokonaisvaltaisesti tutkimuskohteen laatua, ominaisuuksia ja merkityksiä (Jyväskylän yliopisto, 2015 a). Laadullisessa tutkimuksessa tutkijan osuus aineiston keräämisessä on tärkeää, kun taas määrällisessä tutkimuksessa keskitytään kyselylomakkeiden laatimiseen ja niistä saatujen tietojen analysointiin (Grönfors, M. & Vilkkä, H. 2011, 5).

Havainnointitapoja on useita ja havainnoijan rooli niissä vaihtelee. Havainnointi voi olla strukturoimatonta tai strukturoitua ja se voidaan suorittaa tarkkailemalla kohdetta ulkopuolisesta näkökulmasta havainnoinnin kohteeseen puuttumatta tai sisäpuolisesta näkökulmasta esimerkiksi osallistumalla havainnoitavaan toimintaan itse. Osallistuva havainnointi aineistonkeruumenetelmänä on sisäpuoleisesta näkökulmasta toteutettua havainnointia. Siinä havainnoija toimii osana havainnoitavaa yhteisöä tai tilannetta. Osallistuvaa havainnointia voidaan kutsua myös kenttätöksi. (Jyväskylän yliopisto, 2015 b.)

Opinnäytetyöni jakautuu kolmeen osaan, joista ensimmäisessä käydään läpi ulosottoa, sen henkilöstöä, ulosmittausta sekä myyntitapoja. Toisessa osassa syvennytään myyntiprosessin kulkuun vaihe vaiheelta ja viimeinen osa pitää sisällään loppuyhteenvedon sekä pohdintoja opinnäytetyön prosessista.



## 2 ULOSOTTO

Tässä luvussa kerrotaan lyhyesti mitä ulosotto sekä ulosoton organisaatiosta ja ulosoton rakenneuudistuksen tuomista muutoksista organisaatorakenteeseen sekä virkanimikkeisiin.

### 2.1 Ulosoton tehtävä

Ulosotto on prosessuaalista oikeusturvatoimintaa ja sen toiminta on yhtä lailla riippumatonta lainkäyttöä kuin tuomioistuimienkin. Ulosoton tehtävänä on laiminlyödyn maksuvelvoitteen ja muun ulosottokaaressa tarkoitetun velvoitteen täytäntöönpano. (Havansi 2007, 195; Linna 2008, 17.) Muita kuin maksuvelvoitteiden täytäntöönpanoasioita ovat takavarikkojen, häätöjen ja lapsiasioiden (lapsen huolto ja tapaamisoikeus) täytäntöönpano.

Useimmiten kyse on rahasaatavan perinnästä. Saadakseen saatavansa ulosoton perintään, tulee velkojan hankkia saatavastaan ulosottoperuste, eli käytännössä käräjäoikeuden tuomio. Mikäli velallinen ei noudata tuomiota, voi velkoja hakea ulosottoa. Verot ja tietyt muut julkisoikeudelliset maksut voidaan periä ulosotossa ilman tuomiota. Tällaiset saatavat ovat siis suoraan ulosottokelpoisia. Yleisin tilanne ulosoton asiakkaaksi joutumisessa on velallisen kyvyttömyys tai haluttomuus maksaa velkaansa, vaikka hänet on siihen veloitettu tuomiolla taikka muulla suorituskäskyllä. (Linna 2019, 225; Oikeus.fi 2019; Havansi 2000, 1.)

Ulosoton on toimitaan valvottava kummankin osapuolen, velkojan ja velallisen etua ja suoritettava täytäntöönpanotoimet joutuisasti, tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti. Niin velalliselle kuin vastaajallekaan ei saa aiheutua toimista tarpeettoman suurta haittaa. Ensisijainen pyrkimys rahasaatavan perinnässä on velallisen vapaaehtoinen maksu. Ulosottoasian tultua vireille lähetetään velalliselle maksukehoitus. Mikäli velallinen suorita maksua kehotuksen määräpäivään mennessä, toimittaa ulosottomies ulosmittauksen. (Linna 2019, 24; Oikeus.fi 2019; L 15.6.2007/705 4:6 §.)

Ulosottomenettelystä on säädetty laintasoisesti vuonna 2008 voimaan astuneella ulosottokaarella (L 705/2007). Ulosottokaarta edelsi ulosottolaki (L 37/1895). Ulosottokaaren lisäksi muusta Suomen lainsäädännöstä löytyy kohtia, jotka koskevat ulosottomenettelyä. Eräs tällainen on laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta (L 706/2007), jossa on ulosottoa koskevia erityissäännöksiä (Linna 2008, 19). Ulosottoa koskevia säännöksiä löytyy myös muun muassa lapsen huoltoa ja tapaamista, irtaimen esineen osamaksukauppaa ja sakkoja koskevassa lainsäädännössä.

## **2.2 Ulosoton rakenneuudistus, virkanimikkeet ja työtehtävät**

1.12.2020 voimaanastuvan ulosoton rakenneuudistuksen (URA) ja ulosottokaaren lakiuudistuksen myötä Suomen 22 paikallista ulosottovirastoa sekä Valtakunnanvoudinvirasto, ulosottotointa johtava keskusvirasto, yhdistyvät yhdeksi valtakunnalliseksi Ulosottolaitokseksi (Valtakunnanvoudinvirasto 2019). Ulosotto on Suomen oikeusministeriön alaisuudessa toimiva organisaatio, jossa työskentelee kihlakunnanvouteja, kihlakunnanulosottomiehiä sekä toimistohenkilökuntaa. Ahvenanmaalla toimivat maakunnanvouti sekä maakunnanulosottomiehet.

Uudistuksen myötä ulosoton täytäntöönpano jaetaan perustäytäntöönpanoon, laajaan täytäntöönpanoon ja erityistäytäntöönpanoon. Perustäytäntöönpanoa varten perustetaan uusi henkilöstöryhmä, ulosottotarkastajat. Laajan ja erityistäytäntöönpanon ulosottomiehien virkanimikkeeksi tulee ulosottoylitarkastaja, joka korvaa nykyiset kihlakunnanulosottomiehen ja maakunnanulosottomiehen nimikkeet. Ulosottoylitarkastajilla on siis sama toimivalta kuin nykyisillä kihlakunnanulosottomiehillä. (HE 71/2018.)

Oikeusministeriön on esittänyt tiedotteessaan 28.2.2020, että ulosoton toimipaikat säilyvät nykyisillä 64 paikkakunnalla URA:n tultua voimaan. Perustäytäntöönpanoa on tarkoitus järjestää kuudella paikkakunnalla, Helsingissä, Tampereella, Turussa, Oulussa, Kuopiossa ja Vaasassa. Laajaa täytäntöönpanoa on tarkoitus järjestää kaikissa 64 toimipaikassa ja erityistäytäntöönpanoa nykyisillä erikoisperinnän kuudella toimipaikalla. (Oikeusministeriö 28.2.2020)

Perustäytäntöönpanossa ulosottotarkastajat hoitavat yksinkertaisia, suppeita perintätoimenpiteitä velallista tapaamatta. Nämä toimenpiteet hoidetaan pääsääntöisesti sähköisesti. Mikäli laajemmat perintätoimet, kuten esimerkiksi velallisen omaisuuden realisointi, ovat tarpeen, hoidetaan ne laajassa täytäntöönpanossa. (HE 71/2018) Erityistäytäntöönpano vastaa nykyistä erikoisperintää, jossa hoidetaan erityisen vaativia ja laajoja tapauksia.

Perintäsihteeriä ulosotossa työskentelee kirjaamossa, asiakaspalvelussa sekä realisoinneissa. Keski-Pohjanmaan ja Pohjanmaan ulosottoviraston Vaasan toimipaikassa jokainen toimistotyöntekijä on mukana päivystysringissä, jossa jokainen vuorollaan vastaa asiakaspalvelusta viraston vastaanottotiskillä varsinaisen asiakaspalvelijan ollessa tauolla, käyttäessään liukuvaa työaikaa tai ollessa lomalla taikka muusta syystä poissa toimistolta. Asiakaspalvelussa toimivat sihteerit palvelevat asiakkaita niin kasvokkain kuin puhelimitsekin. Kirjaajien vastualueeseen kuuluvat uusien ulosottoasioiden kirjaaminen ulosoton tietojärjestelmään, tarvittavat muutuskirjaukset sekä muut perinnän tuen tehtävät.

Realisointisihteerit toimivat voudin ja ulosottomiehen apuna ulosmitattujen kohteiden myyntiprosessissa. Heidän vastuulleen kuuluu myynnin vieminen eteenpäin alkaen saapuneen realisointipyynnön tietojen alustamisesta myyntipohjaan, tarvittavien tietojen hankinta ja tarkistaminen, asiakirjojen valmistelu, määräaikojen seuraaminen, myynti-ilmoituksien julkaiseminen sekä asiakirjahallinta ja arkistointi. Realisointeja hoitaville perintäsihteereille kuuluu, tai viimeistään URA:n myötä tulee kuulumaan, myös ulosottovalituksiin liittyvät toimistotehtävät, kuten määräaikojen seuranta ja asiakirjahallinta, turvaamistoimiin liittyvien vakuuksien seuranta sekä osamaksutilityksiin liittyvät tehtävät (Valtakunnanvoudinvirasto 2017).

### **3 ULOSMITTAUS**

Tässä kuvussa käsitellään sitä mitä ulosmittaus tarkoittaa, mitä oikeusvaikutuksia sillä on esimerkiksi velallisen oikeuteen hallita ulosmitattua omaisuuttaan. Lisäksi tarkastellaan sitä, minkälainen omaisuus ulosmitataan ensin ja mikä taas on viimesijainen ulosmittauksen kohde sekä kerrotaan, mikä on hypoteekkiulosmittaus.

#### **3.1 Ulosmittauksen tarkoitus**

Velallisen ollessa kyvytön tai haluton maksamaan velkansa, ulosottomies toimittaa ulosmittauksen, jonka tarkoituksena saada velkojien saatavat katettua. Ulosmittauksen kohteena voi olla etuus, rahavarat sekä realisointikelpoinen irtain tai kiinteä omaisuus. Pääsääntöisesti ulosmittaus kohdistuu vain velalliselle kuuluvaan omaisuuteen. Poikkeuksena erikseen säädetyt toimet, esimerkiksi silloin, jos kyseessä on ulosottokaaren 4 luvun 14 § mukainen keinotekoinen järjestely (Töyrylä 2006, 29).

Tavallisen ulosmittauksen lisäksi olemassa on myös turvaava ulosmittaus. Sen tarkoituksena ei ole saada rahaa tilitettyä velkojille, vaan toimia vakuutena esimerkiksi maksusuunnitelmalle taikka muulle järjestelylle. Mikäli järjestely ei toteudu sovitusti, voidaan turvaavan ulosmittauksen kohteena oleva omaisuus realisoida ja siitä kertyneet varat käyttää velkojien saataviin. (Linna 2008, 109.)

#### **3.2 Ulosmittauksen oikeusvaikutukset**

Ulosmittauksen oikeusvaikutukset alkavat heti, kun ulosmittauspäätös on tehty. Ulosmitattua omaisuutta ei ulosmittauksen voimassaollessa saa luovuttaa tai pantata ilman ulosottomiehen lupaa. Ulosmitattua omaisuutta ei myöskään saa hävittää tai vahingoittaa. Nämä säännökset koskevat velallisen lisäksi omaisuuden mahdollista yhteisomistajaa. Ulosmitattu omaisuus voidaan jättää velallisen haltuun ja ulosmitatun kiinteistön hallinta pysyy velallisella. Velallinen saa käyttää haltuunsa jätettyä irtainta omaisuutta tavanomaisesti ulosmittauksesta huolimatta. Ulosottomies voi kuitenkin tarvittaessa rajoittaa tai kieltää omaisuuden käyttämistä,

mikäli se vaikuttaisi omaisuuden arvon alenemiseen merkittävästi. Ulosmitattua kiinteistöä puolestaan saa käyttää asumiseen tai muuhun tarkoitukseen, kunnes kohde on saatu myytyä. (Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 448-449, Linna & Leppänen 2015, 228.)

Palkan ulosmittauksessa ulosottomies lähettää maksukiellon työnantajalle. Maksukiellossa ilmoitetaan, kuinka suuri osa palkasta maksetaan ulosotolle. Maksukiellonsaaja on velvollinen noudattamaan määräystä ja pidättämään palkasta ohjeistuksen mukaisen osuuden ja suorittamaan sen ulosottoviranomaiselle. Mikäli palkanmaksaja ei noudata maksukieltoa, voi hän joutua itse vastuuseen maksamattomasta määrästä. (Linna & Leppänen 2015, 275-276.)

### **3.3 Ulosmittausjärjestys**

Omaisuuksia ulosmitattaessa tulee ottaa huomioon niin velkojan kuin velallisenkin etu. Velkojan kannalta ideaali tilanne on saada suoritus saatavilleen mahdollisimman pikaisesti ja velallisen kannalta tärkeää on säilyttää tälle kuuluva omaisuus mahdollisimman pitkään itsellään. Tästä syystä omaisuus on ulosmitattava tietyssä järjestyksessä. (Töyrylä 2006, 39.)

Velallisen omaisuus tulee ulosmitata seuraavassa järjestyksessä:

- 1) raha tai rahasaatava taikka palkka, eläke tai muu toistuvaistulo;
- 2) muu irtain omaisuus kuten esimerkiksi ajoneuvo tai arvotaulu
- 3) kiinteä omaisuus. Muu kuin velallisen vakituinen asunto, esimerkiksi kesämökkikiinteistö.
- 4) omaisuus, jota velallinen tarvitsee vakituiseksi asunnokseen tai välttämätöntä toimeentuloaan varten, sekä velallisen liike- tai elinkeinotoiminnan jatkamiseksi välttämättömät tuotantovälineet. (L 15.6.2007/705 4:24 §.)

### **3.4 Hypoteekkiulosmittaus**

Pääsääntöisesti ulosmittaus tapahtuu, kun ulosottomies tekee ulosmittauspäätöksen. Tähän on kuitenkin kiinteistön osalta olemassa poikkeus, hypoteekkituomio.

Kiinteistö katsotaan välittömästi ulosmitatuksi ilman ulosottomiehen tekemää ulosmittausta, jos tuomioistuin antaa päätöksen, jossa määrätään suorittamaan saatava sen vakuutena olevasta kiinteistöstä. (Linna & Leppänen 2015, 204-205.)

Käräjäoikeus ilmoittaa kirjaamisviranomaiselle ulosmittauksesta, joka merkitään kiinteistön rasiustodistukseen. Käräjäoikeus ilmoittaa annetusta hypoteekkituomiosta myös alueen ulosottovirastolle. Vaikka hypoteekkituomiolla on välitön ulosmittausvaikutus, ei ulosottoviranomainen aloita sen perusteella realisointia ennen kuin kannetta ajanut velkoja toimittaa realisointipyynnön ulosottoon. Velkojan tulee hakea myyntiä kuuden kuukauden sisällä siitä, kun tuomio on saanut lainvoiman. Mikäli myyntivaatimusta ei esitetä tänä aikana, voi ulosottomies peruuttaa ulosmittauksen velallisen tai kiinteistön omistajan pyynnöstä. (Tepora ym. 2010, 445.)

## **4 ULOSMITATUN OMAISUUDEN REALISOINTI**

Ulosmitatun omaisuuden myyntiin on monia eri tapoja, joista ulosottomies voi tiettyjen edellytysten täyttyessä valita tarkoituksenmukaisimman. Myyntitapaa valittaessa arvioidaan millä tavalla myynnistä saataisiin mahdollisimman suuri kertymä mahdollisimman pienillä myyntikustannuksilla ja mahdollisimman joutuisasti. (Töyrylä 2006, 59.)

Tässä luvussa käydään läpi ulosottokaaren 5 luvun 75-77 § mukaiset vapaan myynnin tavat sekä aina käytettävissä oleva vaihtoehto, perinteinen ulosottomiehen toimittama vasarahuutokauppa.

### **4.1 Huutokauppa**

Ulosottomiehen toimittama julkinen huutokauppa, tunnettu myös nimellä pakkohuutokauppa, on myyntitavoista perinteisin. Ulosottokaassa ei ole säädetty edellytyksiä huutokaupan järjestämiselle, joten huutokauppa myyntitapana on aina mahdollinen. Myynnissä noudatetaan ulosottokaassa säädettyjä yleisiä huutokauppaehtoja, jotka määrittävät ostajan asemaa. (Linna 2008, 157-159.)

Huutokauppa on julkinen tilaisuus, jonka aluksi ulosottomiehen tulee kertoa myyntikohteesta, tarjousten esittämistavasta, kauppahinnan maksamisesta, ostajan vastattavaksi siirtyvistä mahdollisista velvoitteista sekä muista tarpeellisista seikoista koskien myyntiä. Kohteesta laaditun myyntiesitteen sekä yleisten huutokauppaehtojen tulee olla esillä huutokauppatilaisuudessa. (Linna & Leppänen 2015, 502, 504.)

Useimmiten tarjouksen esittäminen tapahtuu nostohuudoin, mutta myös reaaliaikainen etähuutaminen puhelimitse, sähköisesti tai toisella paikkakunnalla virka-apuna järjestettävässä saman aikaisessa huutokauppatilaisuudessa on mahdollista. Ulosottomies voi myös pyytää kohteesta kirjallisia tarjouksia jo ennen varsinaista huutokauppatilaisuutta. Etukäteen annetut tarjoukset huomioidaan nostotarjouksina huutokaupassa. (Linna & Leppänen 2015, 505.)

Julkisen huutokaupan käyttö vähentynyt huomattavasti, sillä ulosottolain osittaisuudistuksessa (HE 13/2005) sen rinnalle otettiin vapaa myynti.

## **4.2 Vapaa myynti**

Vapaa myynti on kyseessä silloin, kun joku muu kuin ulosottomies toimittaa huutokaupan tai kun ulosottomies myy kohteen muuten kuin julkisella huutokaupalla. Jotta vapaa myynti voidaan toteuttaa, tulee tiettyjen edellytysten täyttyä. Vapaan myynnin keinoista on säädetty ulosottokaaren 5 luvun 75 – 77 §:ssä. Yleisiä huutokauppaehtoja noudetaan vapaassa myynnissä soveltuvien osin. (Linna 2008, 157-159.)

Ulosottokaaren 5 luvun 75 ja 76 §:n mukaisista myynneistä voidaan käyttää nimitystä vapaa virallismyynti ja 77 §:n mukaisesta myynnistä nimitystä vapaa yksityismyynti.

### **4.2.1 Ulosottomiehen toimittama vapaa myynti**

Ulosottokaaren 5 luvun 76 § mukainen ulosottomiehen toimittama vapaa myynti on paljon käytetty myyntitapa. Myynnin toteutustapa on ulosottomiehen harkinnassa, eikä sitä ole erikseen säännelty. Esimerkkejä ulosottomiehen toimittaman vapaan myynnin keinoista ovat esimerkiksi tarjousten hankkiminen eri tahoilta tai omaisuuden tarjoaminen tietyille ostajille määrä hinnasta. Yksi yleisimmistä vapaan myynnin keinoista on nettihuutokauppa. Tämä myyntitapa on käytettävissä niin irtaimen kuin kiinteänkin omaisuuden kohdalla. (Linna & Leppänen 2015, 656-657; Linna 2019, 243.)

Ulosottomiehen toimittamaan vapaaseen myyntiin tarvitaan suostumus velalliselta, velkojilta ja muilta mahdollisilta oikeuden haltijoilta. Jos joku myynnin asianosaisista on jäänyt tuntemattomaksi, ei kohdetta voida myydä vapaalla myynnillä. Mikäli ulosottomies ei saa joltakin asianosaiselta suostumusta myyntiin, saa hän kuitenkin sen toimittaa, jollei myyntihinta alita selkeästi kohteen käypää hintaa. Tällöin myyntihinnan tulee lisäksi joko peittää kaikki saatavat, joilla on etuoikeusasema, tai etuoikeusvelkojan on annettava erillinen suostumuksensa kauppaan. Myös tilanteissa, joissa myyntikohteesta on järjestetty huutokauppa ja



siitä saatu korkein tarjous on hylätty, voidaan kauppa suorittaa, mikäli vapaasta myynnistä kertyy määrä, joka ylittää korkeimman huutokaupasta saadun tarjouksen ja joka vastaa vähintään alinta hyväksyttävää tarjousta. (L 15.6.2007/705, 5:76 §.)

#### **4.2.2 Muu vapaa myynti**

Mikäli kaikki myynnin osapuolet tunnetaan ja kaikki siihen suostuvat, voi ulosottomies antaa luvan kohteen myynnin hoitamiseen toiselle taholle, kuten kiinteistönvälittäjälle, pantinhaltijalle taikka velalliselle itselleen. Tällöin itse kohteen myyntiprosessi tapahtuu ulosoton ulkopuolella, mutta kauppahinta tilitetään ulosotolle. Vapaa yksityismyynti antaa laajan päätäntävällän asianosaisille ja pitkälti noudattaa asiaosaisten sopimia myyntiehtoja. (L 15.6.2007/705, 5:77 §; Linna & Leppänen 2015, 665.)

Niin kuin muissakin myyntitavoissa, on ulosottomiehen myös ennen ulosottokaaren 5 luvun 77 § mukaista vapaata myyntiä toimitettava myyntiä edeltävät toimet, kuten omistusoikeuden ja vaateiden selvitys. Ulosottomiehen tulee myös valvoa, että myynti toteutetaan sovitulla tavalla ja asianmukaisesti. Lisäksi ulosottomiehen tulee selvittää asianosaisille yksityisen vapaan myynnin myyntiehdot ja oikeusvaikutukset. Ulosottoviranomainen ei anna kauppakirjaa, vaan myyntiä hoitanut taho laatii sen. Sen sijaan ulosottoviranomainen jakaa myynnistä saadun kauppahinnan ulosottovelkojille kuten muussakin myyntitavassa. (Linna & Leppänen 2015, 663-665.)

#### **4.2.3 Yksityisen toimittama julkinen huutokauppa**

Ulosottokaarella on säädetty yksityisen toimittamasta julkisesta huutokaupasta. Se mahdollistaa irtaimen omaisuuden myynnin ulkoistamisen yksityiselle luotettavalle huutokauppatoimijalle. Tällöin huutokauppatoimitsija hoitaa myynnin järjestämisen, mutta ulosottoviranomainen asettaa ehdot sen toteuttamiselle. (L 15.6.2007/705, 5:75 §; Linna & Leppänen 2015, 653.)

Tätä myyntitapaa ei käytetä kiinteistöjen realisointiin, eikä sitä ole tarkoitettu myöskään monimutkaisen irtaimen, kuten asunto-osakkeiden, myyntiin. Lähinnä

tätä myyntitapaa voidaan käyttää yksinkertaisen irtaimen omaisuuden, esimerkiksi taide-esineen, koneen tai auton realisoimiseksi. (Linna & Leppänen 2015, 653.)

## 5 MYNNIN VALMISTELU JA ASIANOSAISSELVITTELY

### 5.1 Myynnin alkutoimet ja kohdetietojen hankinta

Uuden realisointipyynnön saapuessa realisointisihteerille valmistelee tämä uuden myyntikansion ja tilaa myyntikohdetta koskevat tiedot. Kiinteistön osalta tiedustellaan kunnalta kaavatiedot, vesi- ja viemäri liittymätiedot sekä mahdolliset maksurästit. Sähköyhtiöltä tilataan tiedot sähköliittymästä sekä siihen mahdollisesti kohdistuvista maksurästeistä. Lisäksi jos kyseessä on vuokraoikeus, tilataan voimassa oleva vuokrasopimus, tieto vuosivuokran määrästä ja mahdollisista vuokratästeistä. Kiinteistökohtaisesti harkiten tilataan myös kuntokartoitus sekä kiinteistönvälittäjän arvio ja jos kyseessä on metsäkiinteistö, tilataan mahdollisesti metsänhoitoyhdistykseltä arvio metsän arvosta. Kiinteistötietojärjestelmästä tulostetaan kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus, karttaote sekä ilmakuva. Lisäksi hankitaan saantotodistus, jolla kiinteistö on siirtynyt nykyiselle omistajalleen. (Havainnointi.)

Asunto-osakkeen kohdalla tilataan isännöitsijäntodistus liitteineen, josta ilmenevät esimerkiksi yhtiölainan määrä, se, onko huoneisto otettu talonyhtiön haltuun sekä taloyhtiössä suoritettut ja suunnitteilla olevat remontit. Lisäksi tulostetaan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys sekä kaupparekisteriote. Yhtiöjärjestyksestä tarkistetaan muun muassa se, onko siihen otettu lunastuslauseke. Mikäli myytävään asunto-osakkeeseen kohdistuu lunastusmahdollisuus, tulee se mainita myyntiesitteessä. Myyntiin se vaikuttaa siten, että osakkeeseen ei voi tehdä siirtomerkintää, ennen kuin on selvinnyt, ettei lunastusoikeutta käytetä (Havainnointi; Kasso 2014, 29).

Tilatuista tiedoista, kuten arviolauselmasta ja kuntokartoituksesta, saapuvat laskut maksetaan ensin valtion varoista ja kuitataan myöhemmin kauppasummasta. Ulosoton rahaliikennettä hoitaa maksuliike, jolle realisointisihteerin tulee toimittaa kululaskut maksettavaksi. Laskun toimittamisen yhteydessä tulee ilmoittaa siihen liittyvän velallisen henkilönumero. Henkilönumero on ulosoton tietojärjestelmän luoma tunnus kullekin velalliselle. Mikäli myyntikohdetta, johon kohdistuu valtion varoista maksettuja kuluja, ei saada myytyä, eikä velallisella ole muita mahdollisia

myytäväksi soveltuvia kohteita, joiden myynnistä jo kertyneet kululaskut voitaisiin kuitata, jäävät jo muodostuneet kulut valtion tappioksi. (Havainnointi.)

Ulosoton tietojärjestelmään valmistellaan myynnin perustiedot, joista tulee ilmetä myyntikohde, myyntikohteeseen liittyvät velkojat ja heidän saataviensa määrä, mahdollinen panttivelkoja ja mahdolliset erityiset oikeudet (Havainnointi).

## **5.2 Kirjallinen valvontamenettely**

Ensimmäinen perintäsihteerin laatima asiakirja myynnin alkaessa on yleensä valvontakehotus. Siinä varataan kaikille asianosaisille mahdollisuus valvoa, että heidän oikeutensa tulevat huomioiduksi myynnissä. Valvonnan määräaika on yleensä kaksi viikkoa, johon mennessä oikeudestaan tulee ilmoittaa kirjallisesti ulosottoon. Ulosoton tietojärjestelmässä ilmeneviltä ulosmittausvelkojilta ei vaadita erillistä valvontaa heidän saataviensa huomioimiseksi myynnissä, sillä ne huomioidaan automaattisesti viran puolesta. Kirjallisesta valvontamenettelystä on säädetty ulosottokaaren 5 luvun 45 §:ssä. (Havainnointi.)

Kirjallisen valvonnan toimittavat yleensä panttivelkojat. Kiinteistön osalta rasiustodistuksessa olevien mahdollisten kiinnitysten panttikirjojen haltijalle lähetetään valvontakehotus, vaikkei tämän mahdollisia saatavia ulosoton tietojärjestelmässä olisikaan. Joskus taas panttivelkoja on vienyt ulosottoperintään yhden saatavistaan, mutta valvonnassa pyytää huomioimaan muutkin saatavansa, myös sellaiset, joita samanaikaisesti lyhennetään. Toisin kuin kiinteistössä, jossa mahdollinen panttivelkoja näkyy rasiustodistuksesta, asunto-osakkeen myynnissä, ulosottomies informoi perintäsihteerä asunto-osakkeen mahdollisesta panttivelkojasta, mikäli se ei ole hakijana ulosotossa. (Havainnointi.)

## **5.3 Asianosaiskeskustelu**

Jos alustavan vaateiden selvittelyn jälkeen vaikuttaa siltä, että joku panttivelkojista on jäänyt tuntemattomaksi tai joidenkin vaateiden voidaan ennakoida olevan riittäviä tai jos ulosottomies katsoo olevan muusta syystä tarpeellista, järjestetään kirjallisen valvontamenettelyn sijaan asianosaiskeskustelu. Asianosaiskeskustelu voidaan järjestää myös kirjallisen valvontamenettelyn jälkeen, jos siinä ilmenneet

vaatteet ovat riittäviä. Asianosaiskeskusteluun kutsutaan paikalle kaikki myynnin asianosaiset. Mikäli joku myynnin asianosaisista on jäänyt tuntemattomaksi, tulee asianosaiskeskustelusta kuuluttaa. Itse asianosaiskeskustelussa ulosottomies käy läpi paikallaolijat, oleelliset tiedot liittyen myyntiin, siihen mennessä saapuneet valvonnat. Tilaisuudessa ulosottomies kehottaa myös esittämään muut mahdolliset valvonnat ja valvontaan liittyvät asiakirjat sekä antaa mahdollisuuden esittää riitautuksia. Lisäksi käydään läpi myyntijärjestykseen, myyntitapaan sekä aikaan liittyviä tietoja. (Linna & Leppänen 2015, 577-578, 583-584.)

#### **5.4 Asianosaisluettelo**

Kun myynnin asianosaiset ja heidän vaateensa, saatavansa ja oikeutensa on selvitetty asianosaiskeskustelussa tai kirjallisella valvontamenettelyllä, luodaan asianosaisluettelo. Asianosaisluettelolla ”lyödään lukkoon” myynnin asianosaiset ja heidän saataviensa määrä, muut oikeudet ja näiden välinen etuoikeusjärjestys. Asianosaisluetteloon tulee merkitä myös myyntikohtainen alin hyväksyttävä tarjous sekä hakija, jolla on kieltä-oikeus myyntiin, jollei tämän etuoikeussaatavansa peity (L 15.6.2007/705, 5:44 §).

Ennen asianosaisluettelon luomista tulee varmistaa saapuneiden valvontojen oikeellisuus sekä se, että ulosotolla on hallussaan asiaan liittyvät alkuperäiset saamistodisteet. Lisäksi, jos niitä ei ole muutettu sähköisiksi, tulee asunto-osakkeen myynnissä ulosotolla olla hallussaan alkuperäinen osakekirja ja kiinteistön myynnissä alkuperäiset kirjalliset panttikirjat. (Havainnointi.)

Asianosaisluetteloon merkitään saapuneet valvonnat ja se, hyväksytäänkö vai hylätäänkö ne (Havainnointi).

#### **5.5 Velkojien etuoikeusjärjestys**

Kohteen myynnissä saatavat jaotellaan etuoikeussaataviin ja etuoikeudettomiin saataviin. Etuoikeussaatavien keskinäinen järjestys on seuraava:

- 1) valtion myyntimaksu ja myynnistä aiheutuneet täytäntöönpanokulut, kuten myynti-ilmoitus ja arviolauselmalaskut

- 2) kirjatut lakisääteiset panttioikeudet. Lakisääteinen panttioikeus voi kohdistua kiinteään omaisuuteen ja se ilmenee rasiustodistuksesta.
- 3) Panttisaatavat ja kirjatut erityiset oikeudet. Kiinnitykseen perustuvat panttioikeudet ovat usein pankin tai muun luotonantajan saatavia, jotka ovat panttaussitoumuksella kytketty myyntikohteeseen saatavien suorittamisen vakuudeksi. Kirjatut erityiset oikeudet voivat olla kiinteistöllä vuokraoikeus, käyttöoikeus, metsänhakkuuoikeus, irrottamisoikeus maa-aineksiin tai eläkeoikeus. Kiinteistöä koskevat panttioikeudet sekä kirjatut oikeudet ilmenevät rasiustodistuksesta.
- 4) kirjaamattomat käyttöoikeudet.
- 5) myyjän kauppahintasaatava ehdollisessa luovutuksessa. (Linna 2008, 184-185.)

Etuoikeudettomiin saataviin kuuluvat kaikki ulosmittausvelkojien saatavat, joilla ei ole edellä mainittua etuoikeusasemaa. Nämä saatavat ovat samalla viivalla verrattuna toisiinsa, poikkeuksena elatusapumaksut, joilla on etuoikeus etuoikeudettomien saatavien joukossa sekä rikoksen tai muun lainvastaisen toiminnan takia määrätty tai tuomittu julkisoikeudellinen maksuseuraamus tai menetetyksi tuomittu rahamäärä. jollaiset ovat viimesijaisia saatavia. (L 15.6.2007/705, 5:47 §, L 30.12.1992/1578, 4 § & 6 §.)

## **5.6 Hakijan kieltä-oikeus ja alin hyväksyttävä tarjous**

Asianosaisluetteloon merkitään se hakija, jolla on oikeus kieltää myynti, mikäli hänen etuoikeussaatavansa ei kerry kokonaan loppuun. Hakijoista kieltä-oikeuden omaa se, jolla on myyntiä koskeva etuoikeussaatava tai jos hakijoita, joilla etuoikeussaatavia on monta, hakijoista se, jonka saatavalla on paras etuoikeus. Lisäksi saatavasta tulee olla ulosotto-peruste. (Linna 2008, 185-186; L 15.6.2007/705, 5:55 §.)

Asianosaisluettelolla määritellään myös alin hyväksyttävä tarjous. Alimman hyväksyttävän myyntihinnan tulee peittää myyntimaksu, täytäntöönpanokulut sekä sellainen etuoikeussaatava, jolla on parempi etuoikeus kuin hakijalla, jolla on

kielto-oikeus. Tällainen etuoikeus voi olla esimerkiksi panttisaatavalla. (Linna 2008, 185-186; L 15.6.2007/705, 5:34 § & 5:54 §.)

## 6 MYynti

Tässä luvussa käsitellään sitä, mitä realisointiprosessissa tapahtuu alkuvalmistelujen jälkeen.

### 6.1 Myyntiesite ja myynti-ilmoitukset

Kiinteistöstä ja asunto-osakkeesta tulee ulosottokaaren (L15.6.2007/705) 5 luvun 20 §:n mukaan laatia myyntiesite, josta tulee käydä ilmi myyntiehdot ja realisoitavan omaisuuden hintaan olennaisesti vaikuttavat seikat ja sen liitteenä tulee olla yleiset huutokauppaehdot.

Myyntiesite valmistellaan aiemmin hankittujen kohdetietojen ja kohdekäynniltä saatujen tietojen perusteella. Siitä tulee ilmetä myynnin aika, paikka (perinteisen huutokaupan paikka tai nettihuutokauppa), esittelyajankohta, vähimmäistarjous sekä ulosottoviraston yhteystiedot. Myyntiesitteen liitteeksi tulevat yleisten huutokauppaehtojen lisäksi kohteesta riippuen kiinteistörekisteriote, karttaote, ilmakuva, mahdollinen kuntoarvio, isännöitsijäntodistus ja pohjapiirustus sekä muut piirustukset. Myyntiesitteestä tulee ilmetä myös mahdolliset ostajan vastattavaksi siirtyvät kulut. Asunto-osakkeen myynnissä tällaisia voivat olla esimerkiksi maksamattomat yhtiövastikkeet ja huoneiston haltuunotosta aiheutuneet kustannukset. (Havainnointi.)

Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) 3 luvun 7 §:n mukaan osakkeen uusi omistaja vastaa edellisen omistajan laiminlyömistä yhtiövastikkeista korkeintaan siltä osin, paljonko yhtiövastikkeen määrä on omistusoikeuden siirtymiskuukautena sekä välittömästi sitä edeltäneeltä viideltä kuukaudelta. Kiinteistön osalta ilmoitetaan mahdolliset vesi- ja sähkölaskurästit, joiden maksaminen on edellytyksenä liittymien siirtämiseen uudelle omistajalle, mikäli liittymät kuuluvat ulosmitatun omaisuuden joukkoon (Havainnointi).

Ilmoitus myynnistä julkaistaan Huutokaupat.com-, Oikeus.fi- sekä Etuovi.com-sivustoilla. Myynti-ilmoitus julkaistaan myös paikallisessa sanomalehdessä. Realisointisihteeri laatii nämä ilmoitukset. (Havainnointi.)



Ulosottoviranomaisen ei tarvitse laatia myyntiesitettä eikä myynti-ilmoituksia, mikäli kohde myydään ulosottoaaren 5 luvun 77 §:n mukaan esimerkiksi kiinteistövälittäjän kautta. (Havainnointi.)

## **6.2 Tarjouksen hyväksyminen**

Kun kohteen myynnistä on saatu viimeinen tarjous, tulee kihlakunnanvoudin arvioida, onko tarjous tarpeeksi korkea hyväksyttäväksi. Mikäli kielto-oikeuden omaavan hakijan etuoikeussaatava ei peity, tulee tarjouksen hyväksymisestä pyytää kyseisen hakijan suostumus. (Havainnointi.)

Mikäli kauppahinta ei selvästi alita kohteen käypää arvoa ja tarjous täten hyväksytään, lähetetään ostajalle maksutiedot. Ostajan on maksettava koko kauppasumma heti ulosottolaitoksen virkavaraintilille. Maksuajasta on mahdollista sopia erikseen, jolloin on maksettava välittömästi vähintään 20% osuus kauppahinnasta. Mikäli maksua ei suoriteta määräajassa, peritään vuotuista korkolain 4 §:n 1 momentin mukaista viivästyskorkoa. (Havainnointi.)

### **6.2.1 Uusi myyntiyritys**

Mikäli myynnistä saatu korkein tarjous ei kata alinta hyväksyttävää tarjousta tai hakija on käyttänyt kielto-oikeuttaan, ulosottomies voi järjestää uuden myynnin, mikäli hakija ei sitä kiellä. Toisen myyntikerran myyntitapa voi olla sama kuin ensimmäisen tai sen voi muuttaa, mikäli vapaan myynnin edellytykset täyttyvät. (Linna & Leppänen 2015, 611; L 15.6.2007/705, 5:35 §.)

Myyntikertoja saa olla kaksi tai erityisestä syystä kolme. Mikäli kohdetta ei saada realisoitua myyntiyrityksistä huolimatta, tai hakija on kieltänyt uuden myyntiyrityksen, ulosottomies peruuttaa kohteen ulosmittauksen. (Linna & Leppänen 2015, 611; L 15.6.2007/705, 5:35 §.)

## **6.3 Myyntipäätös**

Kun myynti on suoritettu ja korkein tarjous hyväksytty, laaditaan myyntipäätös. Siitä ilmenevät myyntitapa, korkein tarjous ja se millä perustein myynti on

hyväksytty. Päätöksessä voidaan ilmoittaa millä aikavälillä kohde on ollut myynnissä, missä kaikkialla myynti-ilmoitus on julkaistu ja kuinka monta kävijää nettihuutokaupan ilmoituksella on ollut. Päätökseen voidaan kirjata tieto myös siitä, kuinka monta tarjouksen tekijää kohteella on ollut sekä kuinka monta nostotarjousta on jätetty sekä jos kohteelle on järjestetty näyttö, voidaan lisätä tiedot myös näytöllä käyneiden määrästä. Myyntipäätökseen liitetään valitusosoitus, jossa neuvotaan ulosottovalituksen tekemisestä, jotta myyntiin tyytymättömät asianosaiset voivat siitä valittaa. Ulosottokaaren 5 luvun 77 § mukaisesta myynnistä ei laadita myyntipäätöstä. (Havainnointi.)

#### **6.4 Rahojen jako ja tilitys**

Kun kauppahinta on maksettu ulosoton tilille, laatii perintäsihteeri jakoluettelon. Jakoluettelolla määritellään se, mille saataville kauppahinta käytetään. Kuten velkojien keskinäisestä etuoikeusjärjestyksestä käy ilmi, ensisijaisesti kauppahinta käytetään kattamaan myyntimaksun sekä täytäntöönpanokulut. Niiden jälkeen rahaa jaetaan muille etuoikeussaataville. Mikäli jaettavissa oleva summa kattaa kaikki etuoikeussaatavat, jäljelle jäävä rahamäärä jaetaan etuoikeudettomien saatavien kesken niiden keskinäisten summien suuruuden mukaisesti. Sille hakijalle, jolla on suurin saatava, kertyy suurin jako-osuus. Niille hakijoille, joiden jako-osuus jää 40 euroon tai sen alle, ei varoja tilitetä. Mikäli taas jaettava summa riittää kattamaan kaikki myynnissä huomioitut saatavat, voidaan ylijäämä joko palauttaa velalliselle, tai jos hänellä on muuta kuin myynnissä huomioitua velkaa ulosotossa, voidaan kauppasumman ylijäämä ulosmitata muihin ulosottovelkoihin. Myös jakoluettelon liitteeksi tulee valitusosoitus ja siitä on mahdollista valittaa. (Havainnointi; L 15.6.2007/705, 6:10 §.)

Rahat voidaan tilittää ulosottokaaren (L 15.6.2007/705) 3 luvun 44 §:n mukaan heti ilman vakuutta julkisyhteisöille, julkisoikeudellisille laitoksille, omaisuudenhoitoyhtiöille, luotto- tai vakuutuslaitoksille sekä eläketurvakeskukselle. Muiden velkojien osalta varat tilitetään joko vakuutta vastaan tai jakoluettelon tultua lainvoimaiseksi.

Realisointisihteeri toimittaa tiedon jakoluettelosta kihlakunnanulosottomiehelle, joka kohdentaa kauppasumman jakoluettelon mukaisesti velkojille. Kihlakunnanulosottomies kirjoittaa täytäntöönpanokuluista ja ulosoton myyntimaksusta perimiskuitin, jonka sihteeri toimittaa ulosoton maksuliikkeelle. Perimiskuitin perusteella maksuliike ottaa kauppasummasta myyntimaksun sekä ennalta valtion varoista maksetut täytäntöönpanokulut. (Havainnointi.)

## **7 LOPPUTOIMET**

Kun myyntikohde on saatu realisoitua, siirrytään kohteen lopputoimiin, joita käsitellään tässä luvussa.

### **7.1 Lainvoimaisuuden tarkistaminen**

Koska myyntiin liittyvistä päätöksistä on mahdollista vallittaa, tulee perintäsihteerin tarkistaa niiden lainvoimaisuus valituksen jättämisen määräajan päätyttyä. Päätöksiin liitettävässä valitusosoituksessa on annettu ohjeet ulosottovalituksen tekemiseen. Valitus tulee toimittaa ulosottoon, mutta osoittaa käräjäoikeudelle. Ulosottoviranomainen toimittaa saapuneen valituksen käräjäoikeuden ratkaistavaksi. (Havainnointi.)

Määräaika valituksen tekemiseen on kolme viikkoa päätöksen päiväyksestä. Jos päätös lähetetään postitse, lasketaan valitusaikaan mukaan yksi viikko lisää, jolloin vastaanottajan katsotaan viimeistään saaneen kirjeen. Perintäsihteerin merkitsee määräajan itselleen muistiin ja sen päätyttyä tarkistaa omasta virastostaan onko valituksia kyseiseen myyntiin liittyen saapunut. Sihteerin tarkistaa myös onko käräjäoikeuteen saapunut valituksia, joita ei ulosottoon ole toimitettu. Mikäli päätökseen ei ole saapunut valituksia, voidaan myynnistä antaa kauppakirja ja ryhtyä realisoinnin muihin lopputoimiin. (Havainnointi.)

### **7.2 Kauppakirja**

Uusi omistaja saa hallintaoikeuden ostamaansa kiinteistöön tai asunto-osakkeeseen maksettuaan kauppahinnan. Ostaja ei kuitenkaan saa käyttää myyntikohdetta sen arvio alentavasti ennen kauppakirjan saamista. Omistusoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan antamisen myötä. (L 15.6.2007/705 5:3-4 §.)

Ulosottomyynnin, pois lukien ulosottokaaren 5 luvun 77 § mukaiset, esimerkiksi kiinteistövälittäjän suorittamat myynnit, kauppakirja on yksipuolinen ja sen antaa kihlakunnanvouti. Kauppakirja laaditaan, kun kauppahinta on maksettu ulosottolaitoksen virkavaraintilille kokonaisuudessaan ja myynti on tullut lainvoimaiseksi. Kauppakirjasta tulee ilmetä kaupan kohde, mahdolliset myynnit

pysytetyt erityiset oikeudet, vastattavaksi otetut saatavat sekä muut tarpeelliset tiedot (L 15.6.2007/705, 5:84 §). Erillistä kaupanvahvistajaa ei tarvita, sillä kihlakunnanvoudilla on lain kaupanvahvistajista (24.7.2009/573) 1 §:n mukainen virka-asemaan perustuva oikeus toimia kaupanvahvistajana.

Mikäli kyseessä on ulosottokaaren 5 luvun 77 § mukainen vapaa yksityismyynti, laatii myyntiä hoitanut taho myös kauppakirjan laatimisen. Kihlakunnanvoudi hyväksyy kauppakirjaluonnoksen ennen varsinaista kaupantekotilaisuutta. (Havainnointi.)

### **7.3 Ilmoitus kirjaamisviranomaiselle ja siirtomerkintä**

Kiinteistön kaupan saatua lainvoiman, tulee ulosottoviranomaisen ilmoittaa kaupasta kirjaamisviranomaiselle ulosmittausmerkinnän poistamiseksi kiinteistön tiedoista. Samalla ilmoituksella ulosottoviranomainen ilmoittaa ovatko kiinteistöön kohdistuneet mahdolliset voimaan jääneet ja rauenneet panttioikeudet. (Tepora, ym. 2010, 470.)

Ilmoitus lähetetään yleensä vasta sitten, kun kiinteistön lainhuutotodistuksessa on kaupanvahvistajan ilmoituksen perusteella nähtävillä lainhuudattamaton luovutus. Täten estetään se mahdollisuus, että entinen omistaja ehtisi tehdä kaupan kiinteistöstä sillä välin, kun tietoa uudesta omistajasta ei ole vielä kirjattu lainhuutotodistukseen ja ulosmittausmerkintä on ehditty poistamaan rasiustodistukselta. (Havainnointi.)

Asunto-osakkeen kaupassa ulosottoviranomainen tekee osakekirjaan siirtomerkinnän. Poikkeuksena vapaa yksityismyynti, jolloin esimerkiksi kiinteistövälittäjä voi hoitaa myös siirtomerkinnän tekemisen. (Havainnointi.)

### **7.4 Arkistointi**

Realisointiprosessin viimeinen tehtävä perintäsihteerille on myyntiasiakirjojen asianmukainen arkistointi. Asiakirjojen säilyttämistä määrittää ulosottolaitoksen arkistonmuodostussuunnitelma sekä arkistolaki (23.9.1994/831).

Myyntiasiakirjat jaotellaan kymmenen vuotta säilytettäviin sekä pysyvästi säilytettäviin asiakirjoihin. Irtaimen omaisuuden myynnissä kaikki asiakirjat ovat kymmen vuotta säilytettäviä. Ainoastaan kiinteän omaisuuden realisoinnissa muodostuu pystyvästi säilytettäviä asiakirjoja, joita ovat pääsääntöisesti kaikki ulosottomiehen laatimat päätökset myyntiin liittyen. (Havainnointi.)

Uudistuvien järjestelmien myötä pyritään arkistoinnissa siirtymään sähköiseen muotoon. Tällä hetkellä kymmenen vuotta säilytettävät Saha-asiakirjat on mahdollista arkistoida sähköisesti, mutta pysyvästi säilytettävät tulee edelleen tulostaa paperiseen muotoon. (Havainnointi.)

## 8 YHTEENVETO

Tutkimuksen tarkoitus oli selvittää, mitä ulosottomyyntejä hoitavan perintäsihteerin työ pitää sisällään, kun kyseessä on kiinteistön tai asunto-osakkeen realisointi. Tässä luvussa käydään läpi tutkimuksen tulokset ja arvioidaan tutkimuksen luotettavuutta. Lisäksi arvioidaan itse opinnäytetyöprosessia ja sen etenemistä sekä tuodaan esiin mahdollisia jatkotutkimusmahdollisuuksia.

### 8.1 Tutkimustulokset

Ulosottomyynti on tilanteesta riippuen mahdollista toteuttaa niin perinteisenä huutokauppana, nettihuutokauppana, kiinteistövälittäjän, pantinhaltijan, virallisen huutokauppatoimitsijan tai velallisen itsensä myymänä, pyytämällä tarjouksia tai muulla ulosottomiehen parhaaksi katsomalla tavalla. Ulosottokaaren mukaan perinteinen huutokauppa on myyntimuodoista aina mahdollinen, kun taas vapaan myynnin soveltuvuus tulee arvioida tapauskohtaisesti.

Realisointisihteerin työ pitää sisällään erilaisten asiakirjojen luomista, kohdetietojen selvittelyä, määräaikojen seuraamista sekä asiakirjahallintaa. Uuden realisointipyynnön saavuttua sihteerin alkaa valmistella myyntiä alustamalla sen tiedot tietojärjestelmään, hankkimalla tarvittavat tiedot kohteesta ja valmistelemalla tarvittaessa valvontakehotuksen. Myyntiprosessin eteneminen riippuu tämän jälkeen valitusta myyntitavasta sekä myyntikohteesta.

### 8.2 Opinnäytetyöprosessin arviointi

Aloitettuani ammattiharjoitteluni Keski-Pohjanmaan ja Pohjanmaan ulosottovirastossa, päätin, että kirjoitan opinnäytetyöni ulosotosta. Pohdin monia eri aiheita ja keskustelin kollegoideni kanssa eri vaihtoehtoista. Lopulta kuitenkin alkuvuodesta 2019 päädyin ulosottomyynteihin. Aihe oli minulle ennestään tuttu työtehtävieni takia, joten sen myötä minulla oli tilaisuus hyödyntää aiemmin oppimaani sekä syventää ammattitaitoani. Opinnäytetyön tavoite oli luoda selkeä ja helppolukuinen kuvaus työvaiheista, joita realisointisihteerin työnkuvaan kuuluu

kiinteistöjen sekä asunto-osakkeiden myynnissä sekä toimia oppaana uudelle työntekijälle ja perehdyttämisen tukena.

Opinnäytetyöprosessi eteni aiheen valitsemisen jälkeen tutkimussuunnitelman kirjoittamiseen. Tutkimussuunnitelmassa luonnostelin opinnäytetyön sisältöä, etsin sopivaa lähdekirjallisuutta opinnäytetyöhön sekä suunnittelin tutkimuksen kirjoittamisen aikataulua. Pyrin kirjoittamaan tutkimussuunnitelman huolellisesti niin, että voisin käyttää sitä runkona varsinaiselle opinnäytetyölleni. Siinä onnistuin hyvin, sillä valmiiksi hahmotellun ja jäsennellyn sisällysluettelon pohjalta oli varsinaista opinnäytetyötä helpompi lähteä toteuttamaan. Sen sijaan tutkimussuunnitelmassa pohtimani alustava aikataulu opinnäytetyön kirjoittamiselle ei pitänyt. Alustavasti olin suunnitellut kirjoittavani opinnäytetyön valmiiksi joulukuuhun 2019 mennessä. Tämä ei kuitenkaan toteutunut, sillä tutkimussuunnitelman kirjoittamisen jälkeen opintoihini tuli useamman kuukauden mittainen tauko.

Varsinaisen opinnäytetyön kirjoittamisen aloitin alkuvuodesta 2020. Olin tätä ennen kuitenkin ideoinut tutkimuksen sisältöä ja sekä keskustellut siitä kollegoideni sekä kanssa havainnoinut realisointiprosesseja työpaikallani tutkimustani varten. Joten aloittaessani kirjoitusprosessin, oli minulle jo kerennyt muodostua selkeä kuva siitä, kuinka haluan työni toteuttaa ja jäsenellä. Kirjoitusprosessi eteni sykleissä. Välillä kirjoitin tiiviisti muutaman päivän ja sitten kirjoittamiseen tuli taas joidenkin päivien mittainen tauko. Kirjoitin tämän opinnäytetyön päivätöiden ohella, mutta sitä helpottivat satunnaiset opintovapaa- ja lomapäivät, jolloin sain keskittyä täysin tutkimukseeni.

Kirjoittamisen aloittaminen sujui hyvin ja sain teoriaosuutta suhteellisen nopeasti eteenpäin, sillä minulla oli kattavasti lähteitä etukäteen valikoituna. Hankaluuksia tutkimusosuuden kirjoittamisessa tuotti pohdinta siitä, kuinka laajasti käsittelen esimerkiksi ulosoton tietojärjestelmän käyttämistä. Päädyin ratkaisuun, etten keskity kirjoittamaan tietojärjestelmien ja ohjelmien käytöstä, vaan kirjoitan tekstin siihen muotoon, että se on informatiivinen niin ulosotossa työskentelevälle, kuin täysin ulkopuolisellekin lukijalle. Tutkimusosa käsittelee sitä, miten



myyntiprosessi etenee, mikä asiakirja luodaan missäkin vaiheessa ja mitä ne sisältävät, sekä mitä perintäsihteerin tulee ottaa huomioon realisoinnin missäkin vaiheessa. Tutkimusta lukiessa tulee huomioda, että se antaa vain yleiskuvan ulosottomyyynneistä, eikä pidä sisällään kaikkia mahdollisia tapauksia. Opinnäytetyö ei esimerkiksi käsittele yhteiskiinnitettujen kiinteistöjen tai yhteisomistusesineen realisointia.

Opinnäytetyössä käytettiin lähteinä oikeuskirjallisuutta sekä ajantasaista lainsäädäntöä. Tutkimukseen liittyvää kirjallisuutta löytyi riittävästi, mutta aiheesta oli kirjoitettu vähemmän, mitä olin ennalta arvioinut. Tutkimusta voidaan pitää luotettavana, sillä lähdemateriaali on valittu kriittisesti sekä aiheesta on pyritty käsittelemään mahdollisimman kattavasti lähdekriittisesti valittua kirjallisuutta ja lainsäädäntöä hyödyntäen.

Opinnäytetyön kirjoittaminen on ollut kokonaisuudessaan mielenkiintoinen ja opettavainen kokemus. Tämän prosessin avulla pääsin ennen kaikkea syventämään omaa ammatillista osaamistani, mutta opin myös aikatauluttamaan ja priorisoimaan tekemisiäni. Opinnäytetyöni onnistui melko hyvin, sillä se vastasi tutkimuskysymykseen ja tavoitteena olleeseen selkeään prosessikuvaukseen realisoinnin etenemisestä ulosoton toimistohenkilön näkökulmasta.

Jatkossa, ulosoton rakenneuudistuksen astuessa voimaan ja ulosoton tietojärjestelmän ja sähköisten asiakirjojen luomisen kehittyessä, voisi aiheesta tutkia syvemmin sihteerin näkökulmasta ja keskittyä enemmän työn tekniseen puoleen. Jatkotutkimuksessa voisi selvittää myös muita realisointisihteereille kuuluvien työtehtävien vaiheita, kuten osamaksutilityksiä sekä turvaamistoimia.

## 9 LÄHTEET

Grönfors, M. & Vilkkä, H. 2011. Laadullisen tutkimuksen kenttätutkimusmenetelmät. Hämeenlinna. SoFia-Sosiologi-Filosofiapu Vilkkä.

Havainnointi. 2017-2020. Keski-Pohjanmaan ja Pohjanmaan ulosottovirasto.

Havansi, E. 2000. Ulosotto-oikeuden pääpiirteet. Helsinki. Forum Iuris..

Havansi, E. 2007. Oikeudenkäynti ja pakkotäytäntö. 3. uud. painos. Helsinki. Forum Iuris.

HE 13/2015. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. Eduskunta. Viitattu 23.02.2020.  
<https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2005/20050013>

HE 71/2018. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi ulosottokaaren muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. Eduskunta. Viitattu 25.02.2020.  
<https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2018/20180071>

Jyväskylän yliopisto. 2015 a. Laadullinen tutkimus. Viitattu 21.04.2020.  
<https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/laadullinen-tutkimus>

Jyväskylän yliopisto. 2015 b. Havainnointi eli observointi. Viitattu 23.04.2020.  
<https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/aineistonhankintamenetelmat/havainnointi-eli-observointi-osallistuminen-ja-kenttaetuyoe>

Kasso, M. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki. Talentum.

L 15.6.2007/705. Ulosottokaari. Säädöstietopankki Finlex, ajantasainen lainsäädäntö. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070705#a705-2007>

L 22.12.2009/1599. Asunto-osakeyhtiölaki. Säädöstietopankki Finlex, ajantasainen lainsäädäntö. Viitattu 21.02.2020. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

L 24.7.2009/573. Laki kaupanvahvistajista. Säädöstietopankki Finlex, ajantasainen lainsäädäntö. Viitattu 21.02.2020. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20090573>

L 30.12.1992/1578. Laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä. Säädöstietopankki Finlex, ajantasainen lainsäädäntö. Viitattu 1.3.2020. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921578#P4>

Linna, T. 2008. Ulosottokaaren pääkohdat. Helsinki. Talentum.

Linna, T. 2019. Prosessioikeuden oppikirja. 2. uud. painos. Helsinki. Talentum.

Linna, T. & Leppänen, T. 2015. Ulosotto-oikeus II. Ulosmittaus ja myynti. 2. uud. painos. Helsinki. Talentum Pro.

Oikeus.fi. Ulosotto. 2019. Viitattu 19.02.2020. <https://oikeus.fi/ulosotto/fi/index/ulosotto.html>

Oikeusministeriö. 2020. Ulosoton toimipaikkaverkosto säilytetään nykyisellään. Viitattu 15.03.2020. [https://oikeusministerio.fi/artikkeli/-/asset\\_publisher/ulosoton-toimipaikkaverkosto-sailytetaan-nykyisellaan](https://oikeusministerio.fi/artikkeli/-/asset_publisher/ulosoton-toimipaikkaverkosto-sailytetaan-nykyisellaan)

Tepora, J., Kartio, L., Koulu, R. & Lindfors, H. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6. uud. painos. Helsinki. Talentum.

Tilastokeskus. 2020. Ulosottovelallisia 258 000 vuoden 2019 lopussa. Viitattu 20.04.2020. [https://www.stat.fi/til/uloa/2019/uloa\\_2019\\_2020-04-09\\_tie\\_001\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/uloa/2019/uloa_2019_2020-04-09_tie_001_fi.html)

Töyrylä, H. 2006. Ulosottolaki II. Ulosmittaus ja realisointi, säädökset ja hallituksen esitys. WSOY.

Valtakunnanvoudinvirasto. 2017. Toimistotehtävien organisointi. Ulosoton sisäinen tiedote.

Valtakunnanvoudinvirasto. 2019. Ulosottotoimen rakenneuudistushanke (URA). Viitattu 10.4.2020. <https://valtakunnanvoudinvirasto.fi/fi/index/ajankohtaista/UlosottotoimenrakenneuudistushankeURA.html>

Vilkka, H. & Airaksinen, T. 2003. Toiminnallinen opinnäytetyö. Jyväskylä. Tammi.